



平成 22 年 3 月 1 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
福岡市博多区住吉 1 丁目 2 番 25 号
福岡リート投資法人
代表者名 執行役員 茶木 正安
(コード番号 : 8968)

資産運用会社名
福岡市博多区住吉 1 丁目 2 番 25 号
株式会社福岡リアルティ
代表者名 代表取締役社長 茶木 正安
問い合わせ
常務取締役財務部長 西尾 陽一
TEL . 092-272-3900

資産（優先匿名組合出資持分）の追加取得等に関するお知らせ

本投資法人は、本日、下記のとおり資産（優先匿名組合出資持分）の追加取得を決定しましたのでお知らせいたします。あわせて、平成 18 年 2 月 27 日付「資産（優先匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」にて公表いたしました内容につきまして一部変更がございますのでお知らせします。

記

1. 取得の概要

- | | |
|--------------|--|
| (1) 取得資産 | 信託受益権から得られるキャッシュフローを裏付けとした優先匿名組合出資持分（以下、「本追加投資持分」といいます。） |
| (2) 資産名称 | 有限会社シーシーエイチブリッジ（注 1）優先匿名組合出資持分 |
| (3) 対象不動産等 | キャナルシティ博多 SPC 区分（注 2）（区分所有） |
| (4) 追加出資価額 | 3,000 百万円（ただし、取得諸経費等を除きます。）（注 3） |
| (5) 取得日 | 平成 22 年 3 月 11 日（予定） |
| (6) 取得資金 | 自己資金及び借入金 |
| (7) 匿名組合配当 | 年率 6.5%を上限とする |
| (8) 存続期間 | 平成 22 年 3 月 11 日～平成 29 年 3 月 31 日（予定）（注 4） |

(注 1) 有限会社シーシーエイチブリッジ（以下、「SPC」といいます。）は、対象不動産等を取得・保有することのみを目的とした特別目的会社であり、平成 18 年 2 月 28 日に対象不動産等を取得いたしました。

- (注2) キャナルシティ博多 SPC 区分の詳細につきましては、平成 18 年 2 月 27 日付「資産（優先匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ」(以下、「平成 18 年 2 月 27 日付プレスリリース」といいます。)をご覧ください。
- (注3) 本件追加出資の他に平成 18 年 2 月 27 日に優先匿名組合出資持分 3,400 百万円(以下、「既存持分」といいます。)を取得しております。既存持分の詳細につきましては、平成 18 年 2 月 27 日付プレスリリースをご覧ください。
- (注4) 匿名組合契約書上の契約期間です。但し、契約期間内に信託受託者又は営業者による対象不動産等の売却が完了しない場合には、対象不動産等の売却が完了するまで延長されます。

2. 取得の理由

本追加投資持分は、下記「5.対象不動産等の概要」に記載の稼働不動産等を裏付けとしているため、キャナルシティ博多 SPC 区分から得られるキャッシュフローを原資として、本投資法人の優先出資比率に応じた配当(注5)が見込まれます。

本投資法人は、本 SPC の借入期限到来に際し、現状のポートフォリオ構成、本投資法人の配当政策、本 SPC の安定性及び出口戦略を総合的に勘案した結果、匿名組合出資を一部追加した上で借換えを行う形態が最適であると判断いたしました。

これにより、本投資法人保有部分も含めたキャナルシティ博多(全体)の魅力の維持・向上につながる一体運営を継続しつつ、本 SPC の安定性が向上することで柔軟な出口戦略の策定が可能になるものと判断しております。

現在、本 SPC と本投資法人との間でキャナルシティ博多 SPC 区分の売買予約契約を締結しております。本売買予約契約では、予約完結権(注6)の行使期間を平成 18 年 9 月 1 日より平成 22 年 3 月 1 日までと定めておりますが、平成 22 年 3 月 1 日付にて予約完結権の行使期間を平成 29 年 3 月 31 日まで延長することとしております。なお、平成 21 年 3 月 17 日付「フォワード・コミットメント等に関する事項のお知らせについて」にて公表いたしましたとおり、当該予約完結権を行使しない場合における違約金等の定めはありません。

- (注5) 株式会社谷澤総合鑑定所作成 2010 年 2 月 19 日付「優先エクイティの投資採算価値調査」において、『本 SPC の優先匿名組合出資の配当は適正な利回り水準と判断され、出資額以上の投資採算価値を有しているものと判断される』との評価を受領しております。
- (注6) 本投資法人が売買を完結する意思を売主に対して表示することにより、売買の効力を発生させる権利です。

3. 本追加投資持分について

(参考) 本件スキーム概要 (一般社団法人による有限会社資本金の記載等は簡略化のため省略)

< 本件前 >

有限会社シーシーエイチブリッジ	
資産 (本不動産等)	負債
キャナルシティ博多 SPC 区分及び現預金等 その他資産 計 30,605 百万円	ノンリコースローン 23,500 百万円
	優先匿名組合出資持分 (全体) 5,400 百万円
	劣後匿名組合出資持分 1,705 百万円

< 本件追加出資後 >

有限会社シーシーエイチブリッジ	
資産 (本不動産等)	負債
キャナルシティ博多 SPC 区分及び現預金等 その他資産 計 30,605 百万円	ノンリコースローン 17,500 百万円
	優先匿名組合出資持分 (全体) 8,400 百万円
	劣後匿名組合出資持分 4,705 百万円

本投資法人
3,000 百万円

劣後投資家
3,000 百万円

4. 対象不動産等の概要

物件名称	キャナルシティ博多 SPC 区分	
資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）	福岡市博多区住吉一丁目2番22号他	
土地	面積	34,363.91 m ² のうち敷地権割合 100 万分の 699,982（区分所有建物 5 棟の合計）
	用途地域	商業地域
	容積率	400%
	建ぺい率	80%
	所有形態	所有権
建物	構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下 2 階付 13 階建
	建築時期	平成 8 年 4 月 15 日
	延床面積	全体延床面積 225,899.23 m ² のうち、区分所有建物 5 棟の専有部床面積合計 108,021.62 m ²
	用途	ホテル、劇場、店舗、駐車場
	所有形態	区分所有権
鑑定評価額	30,100 百万円（注 7）	
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
担保設定の有無	あり（注 8）	
PM 会社	福岡地所株式会社	
地震 PML	6.1%、8.2%（注 9）	
テナント総数	45	
総賃貸可能面積	21,266.25 m ²	
特記事項	対象不動産等の共用部に検査済証未取得の屋外広告塔が 2 棟設置されていますが、日本建築検査協会株式会社の平成 22 年 1 月 27 日付建築基準法適合判定調査報告書によれば、これらの広告塔については「構造強度等については建築基準法に適合している」とされております。	

（注 7） 平成 22 年 2 月 1 日時点の、キャナルシティ博多 SPC 区分の評価額（収益還元法による）を記載しています。

（注 8） 本信託受益権に SPC を質権設定者、ノンリコースローンレンダーを質権者とする質権が設定されております。

（注 9） 対象不動産等を構成する区分所有建物それぞれについての地震 PML を記載しております。なお、地震 PML の数値は、当該評価機関の地震リスク診断評価書に基づくものです。当該数値は報告者の意見を示したものとどまり、その内容の正確性を保証するものではありません。

（注 10） 面積はいずれも登記簿上の表示により記載しております。

5. 既存持分について

本不動産に対する既存持分について、匿名組合配当の上限を年率8.0%としておりましたが、本件借換えに伴い、ノンリコースローン金額の圧縮、劣後匿名組合出資の追加等によりスキーム全体の安全性が高まり、優先匿名組合出資持分全体の毀損リスクが低減したことから、本追加投資持分と同率の6.5%へ変更致しました。

6. 今後の見通し

本追加投資持分の取得等による平成22年8月期(平成22年3月1日～平成22年8月31日)及び平成23年2月期(平成22年9月1日～平成23年2月28日)の運用状況の予想については、決算発表時にお知らせいたします。

以上

(参考) 運用状況の予想(平成21年10月13日公表分)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
前期予想 (22年2月期)	5,592	2,335	1,778	1,777	16,600	0
当期予想 (22年8月期)	5,674	2,374	1,789	1,787	16,700	0

* 本資料の配布先

兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、
福岡経済記者クラブ、福岡証券金融記者クラブ

* 本投資法人のホームページアドレス <http://www.fukuoka-reit.jp>

参考資料

「キャナルシティ博多 SPC 区分」鑑定評価書の概要

評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	平成 22 年 2 月 1 日
鑑定評価額	30,100,000 千円
直接還元法による収益価格	30,700,000 千円
純収益 (NCF)	1,658,124 千円
還元利回り	5.4%
DCF 法による収益価格	29,900,000 千円
割引率	5.5%
最終還元利回り	5.7%
積算価格	32,900,000 千円
土地	20,280,000 千円
建物	12,100,000 千円